



Crna Gora
Ministarstvo prostornog planiranja,
urbanizma i državne imovine
Direktorat glavnog državnog arhitekta



Broj: 05-332/26-7165/2
Podgorica, 09.07.2026.godine

„QBIK“ doo

Podgorica

UI 8 marta, br. 55

Predmet: Obavještenje o rezultatima ispitnog postupka s pozivom na član 111 stav 1, 2 i 3 Zakona o upravnom postupku

Aktom broj 05-332/26-7165/1 od 19.05.2026.godine, Direktoratu Glavnog državnog arhitekta ovog Ministarstva, obratio su se „QBIK“ doo Podgorica, zahtjevom za davanje saglasnosti na idejno rješenje arhitektonskog projekta, projektovano od strane „A-TIM STUDIO“ Doo Podgorica, ovjereno elektronskim potpisom projektanta dana 18.05.2026.godine u 15:56:34 +02:00 za izgradnju objekta kolektivnog stanovanja sa djelatnostima, na lokaciji koju čine katastarske parcele br. 2061/1, 2062/1, 2059 i 2058/1 KO Pljevlja, koje obrazuju UP89 i UP 97, u zahvatu Detaljnog urbanističkog plana "Centar I"-Izmjene i dopune ("Sl. list CG", opštinski propis br. 35/09), Opština Pljevalja.

Članom 22 stav 1 tačka 1 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25, 160/25) utvrđena su ovlašćenja Glavnog državnog arhitekta a naročito da daje saglasnost na: 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade bruto građevinske površine 3000 m² i više, hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta, trga, skvera, šetališta, gradskog parka i objekta iz člana 15 stav 2 ovog zakona, u pogledu usaglašenosti sa: urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije; osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta).

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25, 92/25, 160/25), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke. Članom 9 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Uvidom u tehničku dokumentaciju idejnog rješenja, ovaj Direktorat upućuje na sljedeće nedostatke:

Idejnim rješenjem navedena je spratnost objekta 2Po+P+7, odnosno dvije podrumske etaže, prizemlje i 7 spratova. Sagledavajući grafičke priloge idejnog rješenja konstatuje se da se

podrumske etaže u objektu ne mogu okarakterisati kao iste budući da nisu u potpunosti ukopane. Potrebno je jasno definisati spratnost objekta, te voditi računa o formiranju podrumske ili suterenske etaže, koja shodno pravilima struke mora biti ukopana sa tri strane. Takođe, navodimo i bitnu smjernicu sadržanu na strani 69 planskog dokumenta: „U skladu sa konfiguracijom terena moguća je izgradnja podrumske ili suterenske etaže koje se mogu koristiti prema potrebi korisnika”.

Nadalje, na istoj stranici planskog dokumenta navodi se „Ukoliko se ispod objekta organizuje suterenska etaža tada kota poda prizemlja može biti maksimalno na 1.2m od kote terena”. Uvidom u grafičke priloge idejnog rješenja (osnove, presjeci, izgledi...) utvrđeno je da je etaža prizemlja, lamela sa ulazom označenim brojem 2, postavljena na kotu +6,15m u odnosu na kotu terena (pristupnu ulicu), što nije u skladu sa prethodno citiranom smjernicom iz plana.

Osim navedenog, pješački pristup ulazu 2 u objekat je omogućen jedino putem stepeništa. Planom je definisano da je potrebno u projektovanju i izvođenju obezbijediti pristup svakom objektu koji mogu da koriste lica sa ograničenim mogućnostima kretanja. U tu svrhu projektovati svuda uz stepenišne prostore i odgovarajuće rampe sa propisnim nagibom.

Takođe, u okviru parternog uređenja, potrebno je predvidjeti pješačku stazu (trotoar) kontinualno oko samog objekta.

Smjericama iz planskog dokumenta propisano je da se u obračun BRGP-a ne uključuju podzemne i suterenske etaže namijenjene za garažiranje, kotlarnice i druge pomoćne prostorije. S obzirom na to da se ovo izuzeće odnosi isključivo na prostore u suterenu i podrumu, iste takve prostorije u prizemlju moraju biti obuhvaćene obračunom. To znači da se parking prostor projektovan u prizemlju lamele 1, kao i kompletna preostala površina prizemlja, mora uračunati u BRGP objekta.

Potrebno se pridržavati smjernica iz plana za projektovanje saobraćajnih površina: “Rampe za ulazak u parking garaže projektovati sa širinom 6.0m za dvosmerni saobraćaj i podužnim nagibom 12% zaobljene sa vertikalnim radijusom min $R=20m$. Dimenzije parking mesta na izdvojenim parking površinama i u garažama, gde se predviđa upravno parkiranje su standardne 5x2.5m, sa širinom pristupne saobraćajnice 5.5m, a u garažama 6.0m. Dimenzije parking mesta za podužno parkiranje su 5.5x2.0m.”

Arhitektonski izraz objekta ne korespondira adekvatno sa kontekstom lokacije. Potrebno je redizajnirati formu i materijalizaciju u cilju postizanja vizuelnog i prostornog kontinuiteta sa okruženjem.

Uža situacija treba da bude prikazana sa ucrtanim objektima u neposrednom okruženju sa svim relevantnim visinskim kotama (apsolutnim i relativnim) objekta, krovnih ravni (terasa, vijenac, sljeme), terena (saobraćajnice, trotoari, staze i sl.), kotama udaljenja objekta od objekata u neposrednom okruženju, kao i ucrtanom saobraćajnicom po planskom dokumentu.

Dostaviti prilog *Situacija sa idejnim rješenjem uređenja terena* koji treba da sadrži kompletan obuhvat sa legendom/tabelom materijala završne obrade površina partera. U okviru legende/tabele egzaktno navesti sve površine i njihov procenat. Na prilogu prikazati osnovu koja je u direktnom kontaktu sa terenom.

Na *karakterističnim presjecima* označiti liniju postojećeg terena, iskotirati ograde i visinu potpornih zidova, a volumetriju objekta prilagoditi kontekstu i zatečenoj morfologiji terena. Dostaviti presjek za svaku promjenu u volumenu objekta, tako da svi njegovi dijelovi budu jasno prikazani.

U cilju sagledavanja uklopljenosti objekta u zatečeno prirodno i izgrađeno okruženje, neophodno je dostaviti 3d prikaze objekta inkorporirane u **šire realno okruženje iz gornjeg rakusa** iz više pozicija sa pripadajućim uređenjem terena, tako da nijedan dio objekta sa pripadajućim dijelom uređenja terena, ne ostane neprikazan, odnosno da bude jasno prikazan.

Shodno navedenom, a u smislu člana 111 Zakona o upravnom postupku treba da se izjasnite na rezultate ispitnog postupka u smislu ovako utvrđenog činjeničnog stanja, odnosno da se dostavi tražena dopuna radi otklanjanja utvrđenih nepravilnosti, a ovo u roku od 8 (osam) dana od dana prijema ovog obavještenja, u suprotnom, ovaj javnopravni organ će donijeti rješenje bez vašeg izjašnjavanja – član 112.st.3. Zakona o upravnom postupku.

**VD GENERALNA DIREKTORICA DIREKTORATA
GLAVNOG DRŽAVNOG ARHITEKTE**

Mirjana Đurišić

**Mirjana
Đurišić**

Digitally signed
by Mirjana
Đurišić
Date: 2026.07.10
11:56:04 +02'00'